



623401, г. Каменск-Уральский, ул. Лесная, 12-19.
тел./факс: +7 908 9215450, +7 908 9272800
e-mail: geocentr.ku@gmail.com

ОКПО 85023675
ОГРН 1086612000298
ИНН/ КПП 6612025348/661201001

Заказчик: ООО «Альянс ТЦ»

**Документация по планировке территории
Муниципальное образование
Каменск-Уральский городской округ**

**Проект межевания территории,
ограниченной жилыми домами № 41а, 51, 63, 44, 42, 40б
по проспекту Победы**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

63-2022-ПМТ



623401, г. Каменск-Уральский, ул. Лесная, 12-19.
тел./факс: +7 908 9215450, +7 908 9272800
e-mail: geocentr.ku@gmail.com

ОКПО 85023675
ОГРН 1086612000298
ИНН/ КПП 6612025348/661201001

Заказчик: ООО «Альянс ТЦ»

**Документация по планировке территории
Муниципальное образование
Каменск-Уральский городской округ**

**Проект межевания территории,
ограниченной жилыми домами № 41а, 51, 63, 44, 42, 40б
по проспекту Победы**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

63-2022-ПМТ

Директор
Гл. инженер

Ляхов С.В.
Панченко Е.М.

**Состав документации по планировке территории
(проект межевания)**

Обозначение	Наименование	№ листа
1	2	3
Проект межевания территории. Основная часть.		
Текстовые материалы:		
63-2022-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть. Характеристики образуемых земельных участков.	Том 2.1
Графические материалы:		
63-2022-ПМТ-ГМ-1	Чертеж красных линий	1 н/с
63-2022-ПМТ-ГМ-2	Чертеж межевания территории (1 этап)	2 н/с
63-2022-ПМТ-ГМ-3	Чертеж межевания территории (2 этап)	3 н/с
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		
Текстовые материалы:		
63-2022-ПМТ-ПЗ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	Том 2.2
Графические материалы:		
63-2022-ПМТ-ГМ-4	Чертеж обоснования проекта межевания территории	1 н/с

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Цели и задачи разработки проекта межевания.....	6
2. Анализ существующего положения	7
3. Проектное решение	7
4. Ведомость координат образуемых земельных участков	11
5. Ведомость координат границы проектирования.....	12

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разработан на основании:

- Договора подряда от 08.09.2022 № 63/22-Ю с ООО «Альянс ТЦ» по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной жилыми домами № 41а, 51, 63, 44, 42, 40б по проспекту Победы.

Документы, использованные при разработке документации по планировке территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Каменск-Уральский, утвержденные решением Городской Думы от 24.08.2016 года № 610;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 N 10995) (ред. От 09.09.2010);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Генеральный план МО город Каменск-Уральский, разработанный ОАО «Урал-гражданпроект» и утвержденный решением Городской Думы от 29.04.2019 года №80 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки МО город Каменск-Уральский, утвержденные решением Городской Думы от 28.04.2010 года №202 (в действующей редакции);

- Решение Городской Думы города Каменска-Уральского от 05.10.2005 №112 «Об утверждении порядка организации и проведения публичных слушаний в Муниципальном образовании город Каменск-Уральский»;
- Решение Городской Думы города Каменска-Уральского от 19.09.10.2018 №390 «Об утверждении порядка проведения общественных обсуждений в Муниципальном образовании город Каменск-Уральский»;
- Распоряжение Губернатора Свердловской области от 11.04.2011 №87-РГ «О повышении антитеррористической защищённости мест массового пребывания людей на территории Свердловской области»;
- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011г. № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области».
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Исходными данными для проектирования являются:

- Топографический план масштаба 1:500 с инженерными коммуникациями.
- Генеральный план МО город Каменск-Уральский в действующей редакции;
- Выкопировка из схемы градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО город Каменск-Уральский;

1. Цели и задачи разработки проекта межевания

В соответствии с п. 2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Разработка настоящего проекта межевания территории осуществляется с целью установления границ земельных участков:

- под существующим объектом торговли;
- территории общего пользования
- установления красных линий.

Задачей подготовки проекта межевания территории является проведение анализа фактического землепользования и разработка проектных решений по образованию земельных участков с учетом градостроительных нормативов и правил в границах проектирования.

2. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается Проект межевания территории расположена в Синарском планировочном районе муниципального образования город Каменск-Уральский, в пределах территории ограниченной жилыми домами № 41а, 51, 63, 44, 42, 40б по проспекту Победы.

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 2,39 га.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 66:45:0100241, 66:45:0100243, 66:45:0100086.

Категория земель планируемой территории – земли населенных пунктов.

3. Проектное решение

Проект межевания территории разработан с целью установления красных линий, а также границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам и земельных участков общего пользования.

Красные линии устанавливаются в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства, границы земельных участков устанавливаются в границах красных линий. Координаты красных линий представлены в таблице 3 «Ведомость координат поворотных точек красных линий».

Линиями регулирования застройки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Межевание осуществляется на основе сведений единого государственного реестра недвижимости, градостроительной документации.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых и преобразуемых земельных участков.

Размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальных зон.

По сведениям единого государственного кадастра недвижимости в границах проектируемой территории сформированы земельные участки. Границы существующих земельных участков отображены на чертеже межевания (Шифр 13-2020-ПМТ-ГМ-10).

Проектом предлагается:

- образовать земельный участок :ЗУ1 по проекту путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100241:128 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- образовать земельный участок общего пользования, :ЗУ2 по проекту, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- образовать земельный участок общего пользования, :ЗУ3 по проекту путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100241:2018 земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 расположен в зоне торговых комплексов и предназначен для предоставления физическим и юридическим лицам под существующим объектом торговли, граничит с северной стороны с устанавливаемыми красными линиями, с восточной стороны с территориальной зоной Р-2, с южной и юго-восточной стороны с образуемым земельным участком общего пользования :ЗУ2. Прохождение границ формируемого участка обусловлены необходимостью включения в границы участка существующих конструктивных элементов объекта капитального строительства (нежилого здания), входящих в площадь застройки в соответствии с действующими нормами: площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал); площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м включаются в площадь застройки (СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения.).

Образуемый земельный участок общего пользования :ЗУ2 расположен в территориальной зоне ОДС-2, ограничен устанавливаемыми красными линиями, территорией многоквартирного дома №51 по пр. Победы, границами существующих земельных участков с кадастровыми номерами 66:45:0100241:128 и 66:45:0100241:2018.

Границы образуемого земельного участка общего пользования :ЗУ3 устанавливаются в границах территориальной зоны Р-2 для исключения чересполосицы между земельным участком с кадастровым номером 66:45:0100241:2018 и образуемым участком :ЗУ1.

Таблица 1. «образуемые (формируемые) земельные участки на территории проектирования»

<u>Обозначение образуемого участка</u>	<u>Площадь (кв.м)</u>	<u>Разрешенное использование (в соответствии с ПЗЗ (код ВРИ)/по документу)</u>	<u>Территориальная зона</u>	<u>Адрес (местоположение)</u>
1	2	3	4	5
Номер кадастрового квартала 66:45:0100241				
:ЗУ1	3294	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)/Строительство объекта торговли (магазин)	ОДС-2. Зона торговых комплексов	Свердловская область, г. Каменск-Уральский
:ЗУ2	2662	Земельные участки (территории) общего пользования	ОДС-2. Зона торговых комплексов	Свердловская область, г. Каменск-Уральский
:ЗУ3	21111	Земельные участки (территории) общего пользования	ОДС-2. Зона торговых комплексов	Свердловская область, г. Каменск-Уральский

Виды разрешенного использования указаны в соответствии с Правилами землепользования и застройки (градостроительным зонированием) исходя из фактического и планируемого использования земельного участка.

таблица 2. «Изменяемые (Преобразуемые) земельные участки на территории проектирования»

№ п/п	№ земельного участка в кадастровом квартале	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование по документу	Площадь (кв.м)	Вид вещного права	Преобразование /Причина преобразования ЗУ
1	2	4	5	6	7	8
Номер кадастрового квартала 66:45:0100241						
1	:128	Свердловская область, г. Каменск-Уральский	Строительство объекта торговли (магазин)	2922	Собственность ООО "Альянс ТЦ"	Перераспределение ЗУ и земель госсобственности
2	:2018	Свердловская область, город Каменск-Уральский, по улице Тимирязева, на участке от проспекта Победы до улицы Кирова	Земельные участки (территории) общего пользования	20993	Собственность Муниципальное образование Каменск-Уральский городской округ Постоянное (бессрочное) пользование Муниципальное казенное учреждение "Управление городского хозяйства"	Перераспределение ЗУ и земель госсобственности

Таблица 3 «Ведомость координат поворотных точек красных линий»

Обозначение характерных точек	Координаты, м (МСК-66, зона 1)	
	X	Y
1	346440,79	1614492,92
2	346431,40	1614534,10
3	346433,51	1614534,50
4	346430,98	1614546,43
5	346410,58	1614642,99
6	346409,89	1614645,93
7	346415,17	1614646,78
8	346409,99	1614671,84
9	346403,81	1614670,54
10	346403,73	1614670,89
11	346403,41	1614672,31
12	346402,90	1614674,58
13	346401,46	1614680,98
14	346399,06	1614691,64
15	346394,73	1614484,33
16	346394,33	1614486,17
17	346382,59	1614483,63
18	346375,84	1614512,04
19	346363,72	1614572,88
20	346366,60	1614573,89
21	346354,27	1614629,65
22	346356,07	1614630,05
23	346354,68	1614636,38

Обозначение характерных точек	Координаты, м (МСК-66, зона 1)	
	X	Y
24	346352,90	1614635,99
25	346348,96	1614653,66
26	346346,06	1614653,04
27	346345,15	1614657,67
28	346341,10	1614677,82

4. Ведомость координат образуемых земельных участков

Обозначение характерных то- чек границ	Координаты, м МСК-66, зона 1	
	X	Y
Условный номер земельного участка		<u>:3У1</u>
Площадь земельного участка		<u>3294 м2</u>
1	346366,60	1614573,89
2	346354,27	1614629,65
3	346356,07	1614630,05
4	346354,68	1614636,38
5	346352,90	1614635,99
6	346348,96	1614653,66
7	346346,06	1614653,04
8	346300,72	1614643,51
9	346299,62	1614643,17
10	346294,91	1614641,36
11	346299,34	1614628,53
12	346347,29	1614569,94
13	346349,09	1614567,75
14	346363,72	1614572,88
1	346366,60	1614573,89
Условный номер земельного участка		<u>:3У2</u>
Площадь земельного участка		<u>2662 м2</u>
15	346375,84	1614512,04
14	346363,72	1614572,88
13	346349,09	1614567,75
12	346347,29	1614569,94
11	346299,34	1614628,53
10	346294,91	1614641,36
16	346277,31	1614628,83
17	346324,16	1614570,97
18	346371,38	1614513,80
15	346375,84	1614512,04
Условный номер земельного участка		<u>:3У3</u>
Площадь земельного участка		<u>21111 м2</u>
1	346346,06	1614653,04
2	346345,15	1614657,67
3	346341,10	1614677,82
4	346285,53	1614666,65
5	346275,72	1614664,67
6	346270,82	1614663,69
7	346268,38	1614674,41

Обозначение характерных то- чек границ	Координаты, м МСК-66, зона 1	
	Х	Y
8	346267,27	1614679,30
9	346264,97	1614689,39
10	346263,73	1614690,95
11	346262,48	1614692,52
12	346259,31	1614696,49
13	346238,75	1614678,06
14	346239,10	1614677,64
15	346191,49	1614639,05
16	346191,11	1614639,55
17	346185,18	1614646,98
18	346153,48	1614621,53
19	346159,59	1614609,63
20	346136,04	1614590,79
21	346130,59	1614606,18
22	346125,65	1614605,74
23	346003,05	1614580,41
24	346004,21	1614574,83
25	346016,76	1614514,21
26	346134,46	1614538,47
27	346132,85	1614545,22
28	346162,45	1614551,79
29	346164,24	1614542,67
30	346176,31	1614545,30
31	346262,92	1614616,76
32	346277,31	1614628,83
33	346294,91	1614641,36
34	346299,62	1614643,17
35	346300,72	1614643,51
1	346346,06	1614653,04

5. Ведомость координат границы проектирования

Площадь проектируемой территории		23946 м2
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м МСК-66, зона 1	
	Х	Y
1	2	3
1	346446,76	1614494,03
2	346405,62	1614692,95
3	346271,25	1614666,04
4	346266,67	1614618,61
5	346377,57	1614481,13
1	346446,76	1614494,03